

**Письмо Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 15 июня 2016 г. № 18560-ОД/04 Об обязанности управляющей организации доведения до сведения собственников необходимости принятия решения общего собрания об утверждении обязательного перечня работ и услуг в необходимом объеме**

13 июля 2016

Департамент жилищно-коммунального хозяйства Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации в пределах своей компетенции рассмотрел обращение от 27.05.2016 № 0283/01-02 (вх. Минстроя России от 27.05.2016 № 47755/МС) и сообщает следующее.

Согласно пункту 10 Правил содержания общего имущества, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 (далее - Правила), общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения и техническом регулировании в состоянии, обеспечивающем соблюдение характеристик и требований к архитектурному облику дома, его безопасности, доступности помещений для пользования, постоянной готовности инженерных коммуникаций.

В случае если собственники выбрали способ управления многоквартирным домом управляющей организацией, надлежащее содержание общего имущества обеспечивается собственниками помещений путем заключения соответствующего договора в соответствии с пунктом 16 Правил, то есть надлежащее содержание общего имущества обеспечивается путем выполнения обязательств на основании договора управления, управляющие организации за надлежащее содержание общего имущества несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации (пункт 42 Правил).

На основании части 3 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации в договоре управления существенными условиями являются перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, порядок изменения такого перечня, порядок определения цены договора и размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

В соответствии с Минимальным перечнем работ и услуг, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядка их оказания и выполнения утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290, управляющая организация обязана осуществлять подготовку предложений о выполнении плановых текущих работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также предложений о проведении капитального ремонта и доводить их до сведения собственников помещений в многоквартирном доме в порядке, установленном жилищным законодательством Российской Федерации.

**В соответствии с пунктом 17 Правил собственники помещений обязаны утвердить на общем собрании перечень услуг и работ, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования.**

В случае если управляющая организация приняла все меры по доведению собственникам необходимости принятия решения общего собрания об утверждении обязательного перечня работ и услуг в необходимом объеме и с экономически обоснованным финансированием, а собственники не утвердили решением общего собрания перечень работ и услуг в необходимом объеме или утвердили перечень работ и услуг в необходимом объеме без необходимого и достаточного финансирования, управляющая организация осуществляет деятельность в рамках установленных условий договора управления и несет ответственность в соответствии с установленными обязательствами за те работы и услуги, которые определены договором управления.

Если выполнение неотложных, аварийных работ, необходимых для обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан вызвано обстоятельствами, которые управляющая организация не могла разумно предвидеть и предотвратить при обычной степени заботливости и осмотрительности, согласно части 1 статьи 401 Гражданского кодекса Российской Федерации и за возникновение которых она не отвечает в силу того, что собственниками не принято решение, то такие расходы должны быть ей дополнительно компенсированы собственниками помещений многоквартирного дома.

На основании изложенного, по мнению Минстроя России, органам государственного жилищного надзора при проведении проверочных мероприятий в отношении управляющих организаций необходимо учитывать принятые управляющей организацией меры по доведению собственникам необходимости принятия решения общего собрания об утверждении обязательного перечня работ и услуг в необходимом объеме и с экономически обоснованным финансированием в соответствии с требованиями жилищного законодательства.

При этом, следует отметить, что письма Минстроя России и его структурных подразделений, в которых разъясняются вопросы применения нормативных правовых актов, не содержат правовых норм, являются экспертной позицией Минстроя России, не направлены на установление, изменение или отмену правовых норм, а содержащиеся в них разъяснения не могут рассматриваться в качестве общеобязательных государственных предписаний постоянного или временного характера.

Директор Департамента  
жилищно-коммунального хозяйства О.Н. Демченко

ГАРАНТ.РУ: <http://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/71337486/#ixzz5rClcl2Gz>